

後が大宗となっています。委託内容の見直しや工夫次第で、まだ改善の余地がありそうな組合もみられます。

部会ではこのほか、大規模修繕費用と積立金残高・値上げ問題の検討を始めており、民間WGでは組合ごとにはばらばらな費目を整理し、管理運営費、設備保守費など11項目について標準的な値段と比べて割高かどうかの目安がつけられる個別比較検討表を作成しました。

【各回における部会のテーマ概要】

部会とワーキンググループ会合の会場には、いずれもプリリア多摩センター管理組合の集会所をお借りしました。

第1回 3月8日[日]

各自の管理組合の問題点や課題を報告し意見交換。今後の検討課題を絞る。

第2回 4月19日[日]

各自が持参した平成19年度管理組合の決算内容と問題点を報告、討議。

第3回 6月21日[日]

会員である16管理組合の平成19年度決算を一覧表にして比較検討。

第4回 7月19日[日]

支出の40~50%を占める管理業務委託費を中心に、支出費目の問題点を検討。

第5回 9月6日[日]

修繕積立金の過不足状況報告と、その値上げ問題について検討。

■ 公団・団地管理組合の主要3費目支出額および構成比 (1戸あたり・月額)

	公団団地A	公団団地B	公団団地C	公団団地D	公団団地E	公団団地F	公団団地G	公団団地H	公団団地I
業務委託関係	4,044円 56.4%	1,259円 38%	1,901円 34.5%	1,944円 38.1%	3,285円 45.1%	3,216円 49.4%	3,104円 25.8%	1,978円 46.9%	1,838円 25.1%
修繕・営繕関係	533円 7.4%	566円 17.1%	259円 4.7%	642円 12.6%	689円 9.5%	500円 7.7%	1,762円 14.7%	406円 9.6%	279円 3.8%
植栽・園芸関係	694円 9.7%	841円 25.4%	2,007円 36.4%	1,148円 22.4%	555円 7.6%	1,029円 15.8%	894円 7.4%	589円 14%	1,581円 21.6%
3費目合計	5,271円 73.5%	2,666円 80.5%	4,167円 75.6%	3,734円 73.1%	4,529円 62.2%	4,745円 72.9%	5,760円 47.9%	2,973円 70.5%	3,698円 50.5%
業務委託先	管理 JS	JS	JS	JS	JS	JS	日本ハウズイング JS	JS	ダイアコミュニケーションサービス
清掃	JS	シルバー	シルバー	シルバー	JS	JS	日本ハウズイング 日本ハウズイング	日本ハウズイング	東京瓦光
戸数	30戸	380戸	280戸	270戸	60戸	235戸	160戸	356戸	240戸
徴収・管理費	7,000円	2,964円	4,300円	4,500円	7,000円	6,507円	15,300円	4,753円	5,996円

* %は支出全体に占める構成比です。*平成19年度決算資料を基にした表ですが、一部に計算上、実際と異なる数字があります。*JSは日本総合住生活、シルバーは多摩市シルバー人材センターを略して記したものです。

VOICE



私の住む団地管理組合の2つの事例

【会員管理組合】
多摩ニュータウン
ビスターレ向陽台団地
坂田 英督氏

【図書の電子化】

昨年度予算で、建築確認申請関係書類を電子化しました。具体的には、「一団地認定書」、「計画通知書」とそれらに伴う「検査済証」などです。これらは、建物に一切手を加えなければ特に必要なものではありません。しかし、当組合では後述するように屋外環境の見直しを検討中のため、自走式駐車場の設置や、バイク置場の増設、駐輪場の撤去・新設、旧受水槽ポンプ室を用途変更して利活用するなどのときに、従前の申請書があると格段に話が早いことから、先手を打った訳です。日影図など一部の図面はカラーで電子化する必要があったため、費用は約20万円でした。このほかにも既に図面約1000枚を電子化し(約20万円)、境界測量図、分譲パンフレット、埋設管調査結果なども電子化しています。そのため何か検討するときは、極めて円滑に話が進みます。図面は放置しておけば劣化します。境界杭の位置を特定する必要が生じた場合、図面がないと調査と再作成には数百万円必要な場合もあります。適切な図書の電子化は、管理運営に多大な利益をもたらすと行って過言ではありません。

【マンション等安心居住推進事業】

今年度、国土交通省の新規事業として、標記事業の公募がありました。当組合では、駐車場の見直しと、屋外環境の総合的な見直しについて応募し、8月に補助採択され(応募16組合中、採択11組合)、9月に補助金の交付決定通知を受けました。この結果、総事業費約500万円の内、1/2の約250万円の補助を受けられる見込みです。事業は2点あり、1点目は、現在の機械式2段駐車場を更新する場合と自走式に変更する場合のハードと、管理費や修繕積立金を合わせて検討することです。自走式に変更した場合、屋外環境全体に大きな影響を与えることから、いかに影響が少ない計画が検討できるかがポイントです。2点目は、1点目の自走式にも関連する屋外の通路・植栽・遊び場・照明器具の見直しや、各棟の屋上緑化新設など総合的検討を行うものです。それらの成果は公開予定で、多摩ニュータウンのみならず、全国の管理組合の参考となる資料を作成しようと考えています。このような事業が推進できたのは、当団地組合員にマンション管理士や土木造園コンサルタントが居たことが大きな要因です。

■ 管理組合会員(18管理組合・2009年9月19日現在・順不同) *個人会員(41名)

カサヴェール桜ヶ丘
ライオンズ多摩永山ヒルズ
エステート落合5-8団地
グリーンテラス豊ヶ丘団地
エステート鶴牧4・5住宅
永山3丁目第1住宅

Brillia (プリリア) 多摩センター
多摩ニュータウンビスターレ向陽台団地
愛宕2丁目住宅
D'グラフォート多摩センター煉瓦坂
ザ・スクエア [住宅部分]
ヒルサイドテラス豊ヶ丘1

諏訪2丁目住宅
コスモフォーラム多摩
高幡台住宅
貝取4-4団地
多摩ニュータウン落合(A)
豊ヶ丘5-1住宅

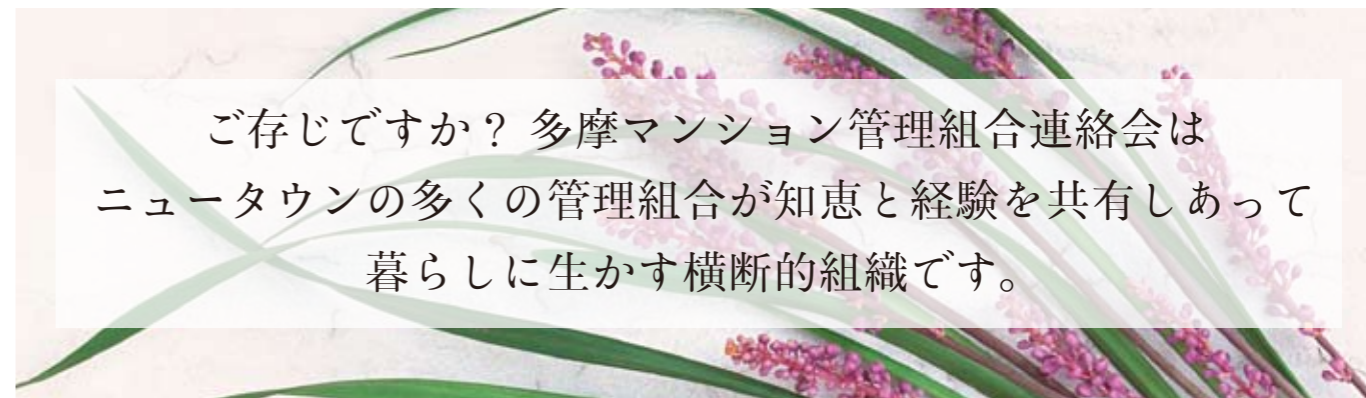


発行：多摩マンション管理組合連絡会(会長 西山博之)
E-mail riji@tamamankan.sakura.ne.jp
www.tamamankan.jp

○本紙掲載の写真、記事、イラストレーション、ロゴ等の無断転載および複写を禁じます。

多摩市後援

多摩マンション管理組合連絡会は、マンション管理適正化法の趣旨等により、多摩市の後援を得ています。



第2回 情報交換会 レポート

各部会の活動報告のほか、事業者を招いて、ガスに関する説明会を開催しました。

例年になく暑さがさほど厳しくない7月26日(日)、午後3時から、パルテノン多摩5Fの「シティサロン」において、組合会員9、個人会員25名など計40名が参加して、第2回情報交換会を開催しました。

【第一部】情報交換会

多摩マンション管理組合連絡会の発足後、5つの部会(メンテナンス部会、管理運営問題部会、広報部会、キャリアアップ部会、資料コレクト部会)の活動も活発に行われています。

今回は、「メンテナンス部会」が、「ガス」をテーマとした情報交換会(公開メン

テナンス部会)を企画し、東京ガス等から6名の方に来ていただき、ガス管の地震防災対策、敷地内に埋設されたガス管の取り替え、ガスの安全システム、そしてリフォームについて説明していただきました。

また、ガスに関する一般的な知識の他に、敷地内に埋設された管理組合のガス管を東京ガスに譲渡した事例として、「豊ヶ丘5-3管理組合」が、平成13年8月に実施したときの資料も配付。譲渡の際の留意点等について、質疑応答を行いました。

これらの詳細は連絡会ホームページ www.tamamankan.jp で公開してい



ますので、ご参照ください。



ご説明いただいた東京ガスおよび関連会社の皆さま

【第二部】全員集会

マンションの管理組合では、一般に5月頃に通常総会が開催され、役員交代があります。それに伴い当連絡会の組合員代表者も交代していると思われるため、今回は(本音の情報交換の場としての「暑気払い」も兼ねて)「全員集会」も開催しました。

そこでは、新会員の自己紹介や、各部会の活動報告などを行いました。



メンテナンス 部会報告

メンテナンス部会のテーマは、「マンション建物の適正な維持管理を図る」ことです。マンション管理組合では、「日常の修繕体制を確立させたい」「大規模修繕工事を成功させたい」「信頼できる設計事務所を探している」「適正価格がわからない」等々課題山積です。また、実施に当たっては組合員の合意形成を図る必要もあります。

国土交通省やマンション管理センター等から様々なマニュアルが出ています。しかし、それらを活用するにしても、ある程度の知識が必要です。

メンテナンス部会は毎月、定例会を開き、テーマを決め情報交換を行っています。



月1回の定例会を通じて、 部会員のステップアップを 図っています。

参加する部会員は、毎回10名から20名。場所は、組合員である愛宕二丁目管理組合の集会所をお借りしています。2009年2月15日から計7回開催し、概略は以下(右頁)のとおりです。



「修繕工事の仕様書が理解できる」程度に部会員のステップアップを図ることが目標です。事業者をお招きして、建築材料や工法の勉強会も実施しています。そして将来的に「事例のネットワークを作る」ことを目指しています。

【各回における部会のテーマ概要】

第1回 2月15日[日]

●各マンションの自己紹介～抱える課題を発表しあい、部会の今後の議題を探る

第2回 3月13日[金]

●大規模修繕に関する「大枠」を知る～工事のステップを確認、責任施工と設計監理方式の経験談、資金例等を検討

第3回 4月26日[日]

●建物修繕の体制づくり～専門委員会の立ち上げと規定、運営のコツ、失敗例

第4回 5月23日[土]

●建物を見る・知る～劣化調査の方法と劣化程度の判断指標等について

第5回 6月28日[日]

●長期修繕計画～その目的、策定方法、見方を検討し、具体例をもとに意見交換

第6回 7月26日[日]

●ガス配管のメンテナンス～区分別メンテナンスリフォーム例を、公開部会として開催

第7回 9月27日[日]

●みんなに知らせる～目的を明確にした広報のあり方、臨時総会の開催手順
[ミニ講話]外壁塗装材I

第8回 10月24日[土]

●施工会社を選ぶ～その選定ポイントを各自発表して検討する
[ミニ講話]外壁塗装材II

管理運営問題 部会報告

公団・公社と民間マンション。 各々の課題に関し、具体的で 細かな検討を始めています。

管理運営問題部会のミッションは、情報や知識を持ち寄って、ソフト面で各管理組合が抱えている様々な問題を洗い出して、整理・分析し、対応策を見つけていくことです。管理組合の業務には、建物・設備を維持・管理していくハード面と、管理上の諸問題やトラブルに適切に対応し、良好なコミュニティを形成するといったソフト面がありますが、連絡会ではハード面をメンテナンス部会、ソフト面を当部会が担っています。

ペット、生活騒音、違反駐車がマンションの3大トラブルと言われてきましたが、最近では「資金不足」や「規約改定」、「高齢化」、「無関心住民の増大」、「建替え」などの問題も重要性を増しており、組合理事会だけでは手に負えないことが多いようです。

そこで、当部会では各管理組合の現役員やOB、専門知識のある会員が、ほぼ毎月、定期的集まり、一つひとつの課題について資料や情報を持ち寄って一覧表などを作り、共通項や問題点を浮き彫りにしています。さらに、これを分析し、多摩ニュータウンや周辺地域の実情に合った対策を探っています。まだ道半ばですが、部会員一人ひとりが対応能力(ソリューション)を高めるようにも努めていますので、いずれ会員が欲しいと思うような資料を提供し、ある程度助力もできるようにしたいと思います。

部会は3月にスタートし、10月で6回目になります。3回目からは2部制を採用しました。始めに全体的に検討する1部と、公社・公団団地と民間マンションとのWG(ワーキンググループ)に分かれて、それぞれの特性に応じた検討を加えていく

2部として、よりキメ細かな議論ができるよう試みています。

現在のテーマは「管理費等の比較と改善点」探りです。各組合の管理費・修繕積立金に関する決算資料を集めて一覧表を作り、その支出費目ごとに適当と思われる範囲はどの辺りなのか、いろいろな方法で挑戦しています。その過程で改善点もおぼろげながら浮かび始めています。



ワーキンググループ会合

別表(次頁)は、支出費目の内容が比較しやすい9公団管理組合の主要3費目(管理業務委託費、修繕・営繕費、植栽・園芸費)の支出額と構成比です。通常の修繕費を積立金からも支出していたり、年度の特異要因があったり、仕分け、数字とも精査が必要ですが、おおよぼな比較はできるかと思えます。下方には参考のため業務委託先や、団地の規模を示す戸数、徴収・管理費額を付記しています。

一例として業務委託費(戸当り、月額換算)をみると、1千2百円台から4千円余りと相当幅があります。小規模団地ほど割高なのはやむを得ない面もありそうですが、160戸を超える中規模以上の団地でも2千円を下回る低額の所がある一方で、3千円超の団地もあり、ばらつきが目立ちます。支出全体に占める割合も25%台から56%強までと幅広ですが、40%前



Introducing 会員管理組合 紹介

愛宕二丁目住宅団地

<概要>●所在地/多摩市愛宕2-5●入居開始/1972年3月●構造・規模/RC造5階建・14棟●総戸数/402戸●附属施設/管理事務所・集会所、和室●駐車場/77%●管理/自主管理●管理組合理事会/理事11名、監事2名



当団地は、山を切り崩した頂上に建っています。そのため、立川から府中競馬場方面まで一望の下に見渡せ、夜景も素晴らしく、多摩川花火大会を部屋の窓から鑑賞することもできます。また、緑も多く、様々な鳥や昆虫が息しています。

分譲したのは東京都住宅供給公社。入居時期は昭和47年3月末。諏訪、永山団地の一年後に続く多摩ニュータウン2番目の入居団地です。当時は若く、小さな子供達も大勢居て活気に満ちていました。管理は、昭和57年3月に同公社から自主管理に切替えました。役員は素人の集団ではありますが、管理組合運営はどこにも負けないと自負しております。

特に、「会計・総務」事務職員と、住生活環境維持のため、団地周辺の作業をされている職員の努力により、生活環境が良好に維持できていると思っております。

今年度は「自主防災計画」を推進するべく、市役所、消防署、警察署と協議しております。

また、「遊好会」という60歳以上の会があり、「誕生会」、「グラウンドゴルフ」、「ペタンク」、「輪投げ」、「絵画鑑賞」、「囲碁将棋」、「麻雀」、「野球」等、楽しい団地生活を過ごしています。

(愛宕二丁目住宅管理組合 理事長 山崎 勝太郎)